
МЕЖДУНАРОДНЫЕ РЫНКИ И МЕЖДУНАРОДНЫЙ МАРКЕТИНГ

Е. А. Радионик

МИРОВОЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

На основе анализа основных тенденций развития мирового рынка недвижимости, его отдельных регионов и сегментов, а также рынка недвижимости Республики Беларусь автором выделены наиболее перспективные регионы, а также сегменты рынка недвижимости как мирового, так и национального, которые могут стать перспективными при формировании инвестиционного портфеля компании.

The author analyses the main trends of the global real estate market, as well as tendencies of the development of its regions and segments, and real estate market of the Republic of Belarus. As the result the author highlights the most promising regions and segments of the real estate market, both world and national, which may be promising while forming the investment portfolio of the company.

Ключевые слова: инвестиции, мировой рынок недвижимости, сектор жилой недвижимости, сектор офисной недвижимости, сектор гостиничной недвижимости, сектор промышленной недвижимости, сектор торговой недвижимости.

Keywords: investments, global real estate market, residential sector, office sector, hotel real estate sector, industrial real estate, retail sector.

За последние несколько лет события в сфере мировой экономики привели к тому, что инвестиции в недвижимость становятся все более выгодной альтернативой приумножения капитала как для индивидуальных инвесторов, так и для многонациональных корпораций. Надежность, защита от воздействия инфляции и возможность получения дополнительного дохода от сдачи недвижимости в аренду делают этот актив неотъемлемым слагаемым инвестиционного портфеля для большинства субъектов хозяйствования.

Тем не менее, несмотря на высокую прибыльность, инвестирование несет в себе и повышенные риски вследствие постоянных колебаний спро-

Радионик Евгений Анатольевич – аспирант факультета международных отношений БГУ.

са и предложения на различных сегментах рынка недвижимости в каждом отдельном регионе. Ключевыми задачами, которые стоят перед инвестором, являются определение доходности и ликвидности того или иного сегмента рынка недвижимости, а также отдельных его регионов в целях диверсификации инвестиционного портфеля и получения максимальной прибыли с минимально возможным уровнем риска. Вследствие высокого уровня сложности и сегментированности данного рынка, а также различных условий инвестирования для различных сегментов в разных странах определение основных тенденций развития в секторах гостиничной, офисной, торговой или жилой недвижимости особенно важно для определения стратегии поведения компании в рамках текущей экономической ситуации. Ведь именно выбор правильного сегмента рынка недвижимости для инвестирования, а также региона мирового рынка недвижимости определяет в дальнейшем успешность компании при функционировании в условиях жесткой конкуренции и рыночной неопределенности, которые характерны в настоящее время для многих стран мира, в том числе и для Республики Беларусь.

Тематика формирования и развития мирового рынка недвижимости неоднократно затрагивалась многими отечественными и зарубежными специалистами, такими как А. Е. Абрамова, Ф. П. Васильева, Ю. Ф. Касимов, А. В. Матвеева, Р. Пайка, Б. Нила, К. Харви. Кроме того, оценкой доходности и рисков инвестиций в различных сегментах рынка недвижимости и анализом основных тенденций данного рынка занимается множество международных институтов, организаций и компаний, таких как Colliers International, Ernst and Young. В Беларуси анализ рынка недвижимости, кроме указанных выше компаний, проводится инвестиционной компанией «Uniter», Группой компаний «Твоя Столица», Группой компаний «Менка». Стоит отметить, что проблема выбора компанией оптимального сегмента рынка недвижимости и отдельного региона для инвестирования в зависимости от изменения параметров и тенденций развития недостаточно рассмотрена в работах отечественных и зарубежных авторов и нуждается в дальнейшей проработке, особенно в рамках нестабильности рынка недвижимости Республики Беларусь.

В контексте данной статьи недвижимость рассматривается как инвестиционный актив, используемый для диверсификации рисков и получения дополнительной прибыли, а, соответственно, мировой рынок недвижимости понимается как система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектами недвижимости, в рам-

ках которой устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Основные тенденции мирового рынка недвижимости определяет циклическое развитие экономики. Если в 2000 г. для него был характерен значительный рост цен, то уже в 2007 г. пузыри на рынках недвижимости различных стран начали лопаться. Тем не менее снижение процентных ставок по кредитам и уменьшение макроэкономических рисков в конце 2012 г. – начале 2013 г. обусловило подъем – уровень инвестиций в недвижимость в 2012 г. составил 443 млрд долл., немного ниже, чем в 2011 г. (435 млрд долл.), но на 38 % выше, чем в 2010 г. [6, с. 4] (рис. 1).

Кроме того, структурные изменения, которые проявились во многих сделках в 2012 г., могут гарантировать стабильный рост уровня инвестиций в недвижимость в 2013 г. и последующие годы. Так, инвестиционное агентство Knight Frank прогнозирует рост инвестиций в недвижимость на уровне 10–15 % в 2013 г., что составит 450–500 млрд долл. США [5, с. 5]. Рост объемов нового строительства, по прогнозам, составит 28 % по сравнению с 2012 г. [10, с. 1–2], арендные ставки в 2013 г. увеличатся незначительно, в среднем на 2–3% одновременно со снижением объемов арендных сделок на 5 % по сравнению с 2012 г. [10, с. 1–2].

Стоит отметить, что мировой финансовый кризис стал катализатором фундаментальных изменений на мировом рынке недвижимости. Он послужил стимулом формирования и развития большого количества трендов, которые зародились в 2011–2012 гг. и характерны для 2013 г.

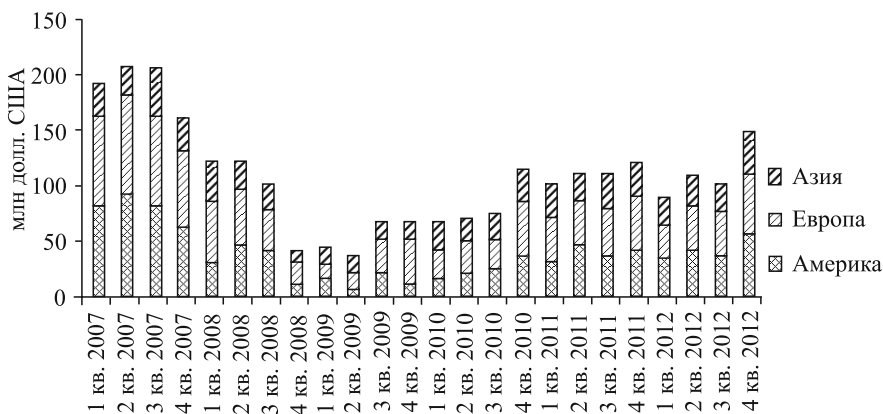


Рис. 1. Уровень прямых инвестиций в недвижимость поквартально, 2007–2012 гг., млрд долл. США

И с т о ч н и к : [7, с. 10].

1. В портфеле инвестиций стали превалировать инвестиции в недвижимость, и к 2030 г. их прогнозируемый объем превысит 1 трлн долл. США [4, с. 45].

2. Потоки прямых инвестиций в недвижимость устремляются в азиатско-тихоокеанский регион. В 2012 г. объем инвестиций в данный регион составил 77 % по сравнению с докризисным 2007 г., в то время как в Америке и Европе этот показатель составил 62 и 46 % соответственно [8, с. 2].

Инвесторы прогнозировали рост доли Азиатского региона в общем объеме инвестиций в недвижимость с 27 % в 2011 г. до 50 % в 2013 г. (рис. 2).

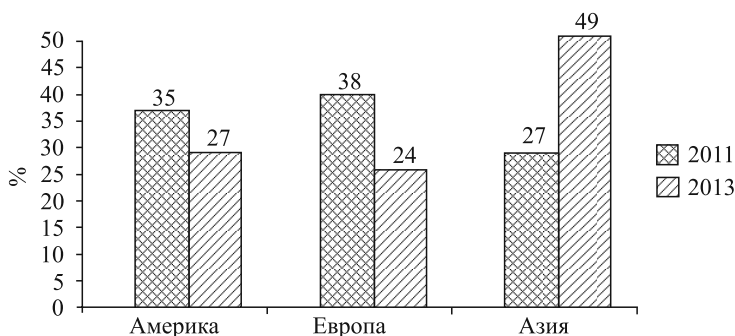


Рис. 2. Объем прямых инвестиций в недвижимость по регионам, в %.

И с т о ч н и к: [7, с. 4].

3. Изменение в ключевых объектах инвестирования – инвесторов начали привлекать масштабные проекты в основных 30–40 городах мира (Лондоне, Нью-Йорке, Париже, Токио, Гонгконге, Сиднее и т. д.). Особенно ярко данный тренд проявляется в городах Европы и Северной Америки, который, однако, в последние 5 лет несколько потерял свою интенсивность.

4. Прозрачность рынка и свобода доступа. Согласно индексу прозрачности Jones Lang LaSalle в 2012 г. этот тренд был характерен для всех основных сегментов рынка недвижимости. Например, если общий рост инвестиций в недвижимость в 2011–2012 гг. по сравнению с 2009 г. составил 48 %, то в тех 10 странах, где возросла прозрачность рынка, объем инвестиций увеличился на 146 %. Первое место по этому индексу в 2012 г. разделили Турция и Бразилия [8, с. 6].

5. Рост количества сделок «продажа с обратной арендой», т. е. сделок продажи недвижимого имущества и последующей его аренды. Этот тренд

особенно характерен для Азиатского региона, и в частности Китая, объем данных сделок на рынке которого возрос на 48 % по сравнению с 2011 г., а мировой рост составил 18 % [8, с. 5].

6. Появление новых объектов инвестирования. Студенческое жилье, порты, дороги, мосты, индивидуальные и многоквартирные жилые комплексы, виноградники и объекты лесного хозяйства оказались в настоящее время на пике популярности. Факторами, способствовавшими интенсификации инвестиций в данные объекты, стали диверсификация рисков и усиление конкуренции в процессе инвестирования в традиционные объекты.

Что касается регионального развития мирового рынка недвижимости, то стоит отметить, что наиболее высокий потенциал для роста демонстрирует Северная Америка вследствие быстрых темпов восстановления экономики, особенно в США. По прогнозам, объем сделок в данном регионе увеличится в 2013 г. на 5 % к уровню 2012 г. [6, с. 7–8].

В европейском регионе рост демонстрируют только наиболее успешно оправившиеся после кризиса страны – Великобритания, Германия и Франция. Высоких темпов роста не ожидается, но большой потенциал имеют сделки на вторичном рынке. Объемы инвестиций в Азиатско-Тихоокеанском регионе в 2013 г., согласно прогнозам, увеличатся приблизительно на 15 %. Лидерами на рынке стали также экономически стабильные, интенсивно развивающие большинство секторов экономики государства, как Китай, Гонконг и Сингапур [6, с. 10].

Таким образом, региональные тенденции мирового рынка недвижимости заставляют инвесторов отдавать предпочтение более стойким и безопасным рынкам, а не растущим, но более рискованным. По-прежнему лидерство удерживают традиционные и проверенные рынки в Восточной и Западной Европе, а также рынок недвижимости Турции.

Если рассмотреть объекты интереса инвесторов на мировом рынке недвижимости, то стоит отметить, что наибольшим спросом пользуется жилая недвижимость. Восстановление экономики и рост доходов населения повлекли за собой оживление этого сегмента, особенно в странах с доступными кредитами и поддерживающими программами со стороны государства (США, Сингапур).

Второе место традиционно досталось офисной недвижимости. Объем сделок в нем остается относительно стабильным, несмотря на некоторое снижение в Европейском регионе вследствие экономической неопределенности, а также на рынке Америки. Рост присутствия многонациональных корпораций в Азиатско-Тихоокеанском регионе и Латинской Америке привел к повышению спроса на офисную недвижимость класса «люкс».

На третьем месте по приоритету инвесторов – промышленная и торговая недвижимость. Нарращивание производственных мощностей в Китае и Гонконге способствует значительному росту сделок в сегменте промышленной и торговой недвижимости, также он характерен и для быстро восстанавливающихся экономик США, России и Турции. В Европе же возрастающий уровень безработицы и реструктивные меры со стороны государства привели к снижению спроса в данном сегменте, исключая крупнейшие торговые центры класса-А.

Сегмент гостиничной недвижимости демонстрирует лишь точечный рост. Стабильность и незначительное снижение на рынках Европы и Америки обусловлены его высокой насыщенностью и кризисными ожиданиями в зоне «евро». В то же время все возрастающая популярность Индии, Таиланда и Бангкока в качестве объектов туризма обусловила в этих странах бурный рост сегмента гостиничной недвижимости.

Рынок недвижимости Республики Беларусь как неотъемлемая часть мирового рынка подвержен его основным колебаниям, однако имеет и отличительные особенности. В первую очередь следует отметить, что он тесно взаимосвязан с рынком недвижимости Российской Федерации [1]. До 2009 г. оба эти рынка показывали быстрый рост, обусловленный тенденциями мировой экономики. В Беларуси данный рост поддерживался льготными программами кредитования, что в итоге сильно разогрело рынок, приведя к рекордным показателям объемов строительства и быстрому росту цен. Кризис на рынке недвижимости в Республике Беларусь наступил с лагом в полгода в сравнении с кризисом на рынке недвижимости Российской Федерации. При этом текущее состояние рынка можно оценивать как очень перспективное.

Повторяя тенденции общемирового развития, рынок жилой недвижимости является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости Беларуси. С начала 2013 г. по май 2013 г. цены на вторичном рынке недвижимости увеличились на 14 %. Основными факторами, влияющими на спрос, на протяжении долгого периода являлись льготные программы кредитования. Основными же направлениями развития данного сектора на ближайшее будущее станут тенденции, связанные с развитием секторов арендного жилья и элитной недвижимости.

В то же время недвижимость современного формата в целом ряде сегментов, таких, как офисная, торговая, гостиничная, складская, находится на стадии зарождения. На рынке только начинают появляться офисные центры класса-А, 5-звездочные гостиницы, операторами которых являются международные сети, логистические центры класса-А, коммерческие центры современного типа с бутиками сетей европейских брендов.

Рынок офисной недвижимости на настоящий момент находится на стадии становления. В Минске, по данным Colliers [9], есть всего 2 офисных центра класса-А. Динамичное развитие сектора услуг, а в частности сектора ИТ-аутсорсинга, привело к быстрому росту спроса на современную офисную недвижимость. Именно данная категория арендаторов будет формировать спрос на данном сегменте в ближайшем будущем. Через 2–3 года, по прогнозам, объем предложения в сегменте станет увеличен вдвое [1]. Из-за этого многие эксперты прогнозируют значительное снижение как арендных ставок, так и цен на покупку в собственность офисных помещений. Данный прогноз весьма вероятен с учетом того, что цены на аренду офисов в Минске в 2 раза выше, чем в странах Балтии.

Объем потенциального предложения торговой недвижимости составляет порядка 1,2 млн кв. м [1]. Сейчас на различной стадии строительства находятся такие объекты, как «Гулливвер», «Замок», «Минск-Сити», «Импульс-2», «Маяк Минска». Наибольший рост совокупного предложения будет наблюдаться в 2012 г., когда будут введены многие торговые объекты, строительство которых начато было еще до 2010 г. Значительный прирост предложения на рынке также будет наблюдаться в 2014–2015 гг. с вводом крупных многопрофильных комплексов.

Что касается сегмента гостиничной недвижимости, то его интенсивный рост связан с подготовкой страны к чемпионату мира по хоккею 2014 г. Компаниям имеет смысл инвестировать в данный сегмент (иметь готовый объект) к 2014 г., так как проведение чемпионата мира и значительный наплыв туристов позволит окупить до 10 % вложенных инвестиций. Далее развитие данного сектора оценивается экспертами достаточно сдержанно, так как число туристов, посещающих Беларусь, крайне низкое. Однако именно к 2014 г. произойдет значительное изменение портрета рынка недвижимости Беларуси.

Таким образом, для формирования оптимальной стратегии инвестирования в недвижимость абсолютно необходимым является анализ основных закономерностей и тенденций мирового рынка. Тенденции роста объемов инвестиций в недвижимость подтверждают привлекательность данного объекта в качестве инвестиционного актива. На данный момент инвестору целесообразнее инвестировать в недвижимость на традиционных развивающихся рынках Европы. Также очень перспективными могут стать инвестиции в Азиатско-Тихоокеанский регион вследствие его динамичного роста. Что касается выбора сегмента инвестирования, то по-прежнему актуальными являются инвестиции в жилищное строительство, а также офисную и торговую недвижимость класса-А. На рынке недвижимости Республики Беларусь особенно перспективными являются инвестиции в сегменте гостиничной недвижимости.

Библиографические ссылки

1. Аналитические обзоры // Инвестиционная компания Юнитер [Электронный ресурс]. – 2013. – URL: <http://www.uniter.by/rus/services/research/> (дата обращения: 04.03.2013).
2. Официальная статистика Республики Беларусь // Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2013. – URL: <http://belstat.gov.by/> (дата обращения: 04.03.2013).
3. Статистика Республики Беларусь // Национальный Банк Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2013. – URL: <http://www.nbrb.by> (дата обращения: 04.03.2013).
4. Emerging Trends in Real Estate 2012 // Official research of PwC [Electronic resource]. – 2013. – Mode of access: <http://www.slideshare.net/rslowery/pwc-emerging-trends-2012> (date of access: 04.03.2013).
5. Frank K. Global Real Estate Markets. Annual Review and Outlook 2012/ Knight Frank// Knight Frank Agency [Electronic resource]. – 2013. – Mode of access: <http://www.nlrealestate.nl/files/Global%20Real%20Estate%20Markets%202012.pdf> (date of access : 04.03.2013).
6. Global Market Perspective First Quarter 2013// JONES LANG LASALLE [Electronic resource]. – 2012. – Mode of access: <https://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2013/PDF/Global-Market-Perspective-Q1-2013.pdf> (date of access : 04.03.2013).
7. Global Market Outlook 2012: Time of Reckoning// BNY Mellon Asset Management [Electronic resource]. – 2013. – Mode of access: http://www.bnymellonam.com/core/literature/GMO/global/2012_GMO_full_document_global.pdf (date of access : 04.03.2013).
8. Green D., Morgan J. The Advancement of Real Estate as a Global Asset Class/ David Green-Morgan, Jeremy Kelly// Jones Lang La Shalle [Electronic resource]. – 2013. – Mode of access: <http://www.joneslanglasalle.com/ResearchLevel1/JLL-Real-Estate-as-a-Global-Asset-Class.pdf> (date of access : 04.03.2013).
9. Russian real estate reviews// Colliers International [Electronic resource]. – 2013. – Mode of access: <http://www.colliers.com/~media/files/emea/emea/research/market-overview/2012-russia-real-estate-review.ashx> (date of access : 04.03.2013).
10. Waren A. Global Real Estate Trends/ Adrienne Warren// [Electronic resource]. – 2013. – Mode of access: http://www.gbm.scotiabank.com/English/bns_econ/retrends.pdf (date of access : 04.03.2013).

Поступила в редакцию 05.10.2013.

Рецензенты: А. В. Ковалев – доцент кафедры менеджмента БНТУ, кандидат экономических наук, доцент;

Л. А. Климович – доцент кафедры мировой экономики факультета международных отношений БГУ, кандидат экономических наук, доцент.